



Absender: RegioBündnis Pro Landwirtschaft, Natur & ökosoziales Wohnen;

23. Nov. 2023

bei Treffpunkt Freiburg, Schwabentorring 2, 79098 Freiburg regiobuendnis@posteo.de, regiobuendnis.de

Herrn Martin Horn - Oberbürgermeister der Stadt Freiburg im Breisgau
Rathaus, Rathausplatz
79098 Freiburg per E-Mail

DRUCKSACHE G-23/192 26. Änderung des FNP 2020 – „Dietenbach“ - im Rat am 28.11.2023

Sehr geehrter Oberbürgermeister Martin Horn,

wir regen an, die folgenden Ausführungen bei Ihren Überlegungen berücksichtigen. Denn so kann die nächste gute Gelegenheit ergriffen werden, das Projekt Neubaustadtteil Dietenbach endlich zu beenden. Dafür wären über die hiermit vorgeschlagene Ablehnung oder Verschiebung der 26. FNP-Änderung hinaus Beschlüsse zur Aufhebung der städtebaulichen Entwicklungssatzung vom 24.7.2018 nötig, etwa wie in Trier 2018 geschehen.

Dafür sprechen die enormen ökologischen, finanziellen und folglich auch sozialen Schäden durch das Projekt Dietenbach. Mit dem Stopp würden Sie der Stadt über 95 von über 100 Mio € Kostentragung aus dem Haushalt, mindestens 550 Mio € neue Schulden (Stand für 2033 infolge Erschließungs- und Finanzierungskosten) ersparen und über 22 Mio € zurück erhalten zu den vom Land gekauften Grundstücken. Und es gäbe Dauereinnahmen aus Verpachtung von Landwirtschafts- und Kleingärtenland.- Zu beachten: Drei offene Verfahren laufen vor Gerichten.

Wir raten, die 26. Änderung des FNP aus folgenden Gründen abzulehnen:

1. Die Planrechtfertigung, d.h. die Notwendigkeit der FNP-Änderung besteht nicht mehr.

Wesentliche Zwecke der Städtebaulichen Entwicklungssatzung (SEM) von 2018 sind nicht mehr erfüllbar.

1.1 Bezahlbare Wohnungen für die untere und mittlere Mittelschicht – also für breite Bevölkerungskreise - sind nicht mehr möglich in Dietenbach – Dietenbach sozial schädlich

Überall dort, wo der Baugrund i.w. schon erschlossen ist und der Baugrund zu früheren günstigen Preisen bereits Bauträgern gehört, sind ganz anders als in Dietenbach (dort erwartete freie Mieten 25 – 30 €/qm kalt zzgl. Notar, Steuern und andere Kosten) Mieten sehr viel näher zum Mietspiegel von 10 €/qm möglich. Die freien Mieten in Dietenbach würden sich in ganz Freiburg sozial sehr schädlich auf den Mietspiegel auswirken.

Allein schon die Erschließungskosten (ca 1,25 Mrd Euro, bis Ende 2024 voraussichtlich auf 1,5 Mrd Euro steigend), die daraus folgenden extrem hohen Grundstückskosten (brutto voraussichtlich über 2000 €/qm) und deren Anteile an Mietkosten sowie die gestiegenen Gebäude-Baukosten incl. gestiegenen Zinsen machen Dietenbach für Bauträger sehr unattraktiv, erst recht für die späteren Nutzer bzw. Mieter - will denn überhaupt noch jemand aus Freiburg dort freiwillig bauen? Die nötige Förderung von z.B. 1.500 €/qm Baugrundstück für rund 30 ha sozialen Mietwohnungsbau in Dietenbach würde 450 Mio € benötigen....

1.2. Die Finanzkraft der Stadt reicht nicht für die 427 Mio € Verschuldung plus 123 Mio Finanzierungskosten durch Dietenbach (Stand Ende 2022, Drs. G23-025 S. 4 unten / 5 oben)

RegioBündnis Pro Landwirtschaft, Natur & ökosoziales Wohnen bei Treffpunkt Freiburg, Schwabentorring 2, 79098 Freiburg regiobuendnis@posteo.de.
AbL Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft B-W. eV, AGUS Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Markgräflerland eV, AK Freiburg-Kaiserstuhl des Landesnaturschutzverbands Baden-Württ. (LNV) eV, AK Wasser im BBU eV, Antiatomgruppe Freiburg, BLHV OV Freiburg-St. Georgen, BLHV OV Freiburg-Tuniberg, BUND OV Freiburg, Bürgerinitiative (BI) Pro Landwirtschaft und Wald in Freiburg-Dietenbach & Regio, ECOtrinoa eV, GartenLeben Freiburg, Klimabündnis Freiburg, Lernort Kunzenhof eV, NABU Freiburg eV, NABU-Gruppe Dreisamtal eV, Plan B eV, Verein für den Erhalt der Schönbergwiesen eV.



Diese 550 Mio € für 2033 sind sehr optimistisch trotz geplanter Reserven und setzen planmäßigem Grundstücksverkauf voraus, aber zu extremen hohen Preisen, bei weiter gestiegenen Zinsen und Baukosten.

Es könnten Stand Ende 2024 für 2033 auch weit über 600 Mio Euro werden. Das hat voraussichtlich große meist sozial- und ökologisch schädliche Auswirkungen: Stichworte Klimaschutz, Kita-Gebühren, zu wenig Personal.

1.3. Es gibt genug Alternativen:

Die Auswertung des Zensus 2011 ergibt in Freiburg mindestens 13.700 viel zu große Wohnungen. Das sind doppelt so viele Wohnungen wie in Dietenbach geplant sind. Es darf davon ausgegangen werden, dass im Zeitraum entsprechend der Bauzeit von Dietenbach (bis mind. 2042) durch verschiedene Maßnahmen z.B. die Hälfte der 13.700 Wohnungen zu einem Zuwachs an Wohnungen führt oder anderweitig zur Verringerung des Wohnungsbedarfs führt (Wohngemeinschaften, Wohnen für Hilfe usw.)

Die weiteren Maßnahmen der Innenentwicklung, die von der Stadt zu klein angesetzt werden (beschränkte Untersuchungen) und für die gerade wegen Dietenbach viel zu wenig bis fast kein Personal zur Verfügung steht, bieten ein gutes realisierbares Potential - das besonders, wenn Dietenbach gestoppt wird. Denn Dietenbach behindert beim Personal und den Finanzen auch die kleinräumigeren Alternativen.

Relativ große andere Neubaugebiete stehen noch an und werden durch Dietenbach behindert: Stühlinger West (scheint in Gang), in Lehen, in Zähringen Nord; vieles Weitere wie beim Ganter Areal und Eisstadion, vieles u.a. in Haslach und anderen Stadtteilen. Rund 20.000 Personen ziehen jährlich fort, etwas mehr zu.

2. Überwiegende öffentliche Interessen liegen nicht mehr vor für Ausnahmen beim Artenschutz

Die für Ausnahmegenehmigungen im Bereich des Artenschutzes und der Natura-2000-Verträglichkeit (FFH-Gebiet 7912-311 „Mooswälder bei Freiburg“ sowie das Vogelschutzgebiet 7912-411 „Mooswälder bei Freiburg“) notwendigen überwiegenden öffentlichen Interessen (Drs. 18-114) liegen NICHT oder NICHT mehr vor. Siehe Punkte unter 1. und 4.

3. faktisches Vogelschutzgebiet Langmattenwäldchen verhindert Stadtbahn- und Erdgasstrasse

Mit dem Landmattenwäldchen und ggf. benachbarten Wäldchen an der Mundenhoferstr. liegt ein faktisches Vogelschutzgebiet vor. Für dieses gilt die EU-Vogelschutzlinie unmittelbar für Habitat (etwa Bäume/Wald) und bestimmte Vogelarten. Ganz anders als die Stadt behauptete, haben die Gerichte VGH und BVerwG anl. der SEM-Klagen nicht gegen das faktische Vogelschutzgebiet entschieden, sondern schlugen für die Stadtbahn eine andere Trasse vor, die obiges Wäldchen nicht berührt. Ähnliches kommt auf die Stadt zu, wenn sie Teile der Wäldchen für die Stadtbahn oder für eine Erdgasleitung opfert und für Wohnungen, um mehr Fläche verkaufen zu können.

4. Schwere Nachteile für Boden- und Klimaschutz sowie Landwirtschaft und Wald durch den Neubaustadtteil

Die bei Altbauten zwingend notwendigen baldigen Klimaschutzmaßnahmen werden durch den Kapital-, Förder- und Personal- bzw. Bauhandwerksbedarf für Dietenbach entscheidend behindert. Der Neubaustadtteil Dietenbach kollidiert sehr stark mit dem Bodenschutz und den nach Völkerrecht / Pariser Vertrag 2015 bzw. BVerfG-Urteil von 2021 bzw. Bundes-/Landesklimaschutzgesetz bestehenden Klimaschutzpflichten. Die Folge: Dietenbach - oder schneller Klimaschutz bei den meisten Altbauten. Beides zusammen geht nicht in Freiburg.



Beim Bodenverbrauch fürs Bauen (Straßen, Wege, Gebäude usw.) finden erhebliche CO₂-Freisetzungen statt, auch schon beim Ausheben von Boden laut Öko-Institut für Umweltbundesamt im Projekt „THG-Minderungspotentiale durch Flächensparen“. Die Angaben zu den Waldverlusten in Dietenbach sind falsch in der Drs.. Es sind über 4 ha statt 2 ha plus Verluste von über 3 km wertvoller Waldränder.

Insgesamt würde die geplante FNP-Änderung die Landwirtschaft in Freiburg um für die Ernährung wichtige fast 107 ha vermindern, ein Sündenfall und zu riskant erst recht bei wachsender Bevölkerung und beim gefährlich geringen Selbstversorgungsgrad Freiburgs bei der Ernährung.

Beste Grüße,

gez. Dr. Georg Löser, gez. Ralf Schmidt, gez. Martin Linser, 23.11.2023

Mitglieder des gewählten Sprecherteams des RegioBündnis

Für Rückfragen und Kontakt für diese Mitteilung:

RegioBündnis, bei Dr. Georg Löser, Weiherweg 4 B, 79194 Gundelfingen, regiobuendnis@posteo.de

Wir möchten den Inhalt dieses Schreibens auch Dritten bekannt machen.

PS: Das RegioBündnis umfasst 17 große und kleine Landwirte-, Natur-, Umweltschutz-, Kleingarten- und Nachhaltigkeits-Vereinigungen mit über 7000 Mitgliedern.

Das RegioBündnis wendet sich mit seinen 5 Erklärungen von 2017 bis 2023 **strikt gegen den Neubaustadtteil Dietenbach** und setzt sich für den ökologisch sozialen Stadtumbau ein.